

Töö nr: DP- 06/05-2022

Lemmatsi külas asuvate Erika (28301:001:0166) ja Eeriko (28301:001:0669) maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Asukoht:

Tartu maakond, Kambja vald, Lemmatsi küla

Huvitatud isik:

Janek Pakler

Planeeringu koostamise korraldaja:

Kambja vallavalitsus

Planeerija:

Triin Kask,
EMÜ maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)
triin.kask@ruumi.ee
+372 55968821

SISUKORD

A SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....	3
3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule.....	4
4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	6
4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused.....	9
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi.....	11
7. Krundi ehitusõigus.....	11
8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele.....	12
9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	14
10. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted.....	15
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	16
11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
11.2 Sademevesi.....	17
11.3 Tuletõrje veevarustus.....	18
11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus.....	18
11.5 Soojavarustus.....	19
11.6 Sidevarustus.....	19
12. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded.....	20
13. Servituutide vajaduse määramine.....	20
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	21
16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	22
17. Planeeringu elluviimine.....	23
B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25
C DETAILPLANEERINGU JOONISED.....	26

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja vallavolikogu 22.11.2023 otsus nr 144 „Lemmatsi külas asuva Erika (kü tunnus 28301:001:0166) ja Eeriko (kü tunnus 28301:001:0669) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Hades Geodeesia (Litsentsid: 546 MA-k, 411 MA; MTR EG10570307-0001) poolt detsembris 2023 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr HG-488). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste jagamist elamumaa sihtotstarbega kruntideks (sh sotsiaalmaa ja transpordimaa krundid) ning ehitusõiguse määramist elamumaa kruntidel üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala määramata maakasutuse juhtfunktsiooniga alal st maakasutusel säilib olemasolev maakasutuse juhtfunktsioon (hajaasustusega alal). Ka ei ole teada muid asjaolusid, mida võiks pidada oluliseks või ulatuslikuks kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Eelpool toodust tulenevalt ei ole detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev. Kavandatav tegevus on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Kavandatava tegevuse puhul ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Detailplaneeringu ala suurus ca 11 ha. Alasse jääb kokku kuus katastriüksust, millest viiele antakse detailne lahendus:

- Erika (28301:001:0166); pindala 6.30 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Eeriko (28301:001:0669); pindala 3.06 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Kannistiku tee J2 (28301:001:0945); pindala 2118 m²; sihtotstarve 100% sihtotstarbega maa;
- Kannistiku tee J3 (28301:001:1790); pindala 2103 m²; sihtotstarve 100% sihtotstarbega maa;

- osaliselt Kannistiku tee lõik 1 (28301:001:0341); pindala 1565 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringualasse on lisaks eelnimetatud maaüksustele kaasatud terve Kannistiku tee maaüksus (28301:001:0933); pindala 10923 m²; sihtotstarve 100 % transpordimaa, eesmärgiga kaaluda võimalust nimetatud tee äärde kergliiklustee planeerimist.

Detailplaneeritava ala asukoht on esitatud situatsiooniskeemil (joonis 1), kogu detailplaneeritav ala koos Kannistiku tee äärse kergliiklustee skemaatilise lahendusega on esitatatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsed seosed) ning detailne põhilahendus ilma Kannistiku teeta on esitatud joonisel 4 (põhijoonis).

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29)
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord”;
- Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”;
- Muud standardid, määrused ja seadused;
- Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt tähistusel “lage ala” (vt skeem 1), mis vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on “maatulundusala” üheks alaliigiks. Maatulundusala tähistusel on peamiseks lubatud sihtotstarbeks maatulundusmaa, aga vastavalt seletuskirja tabelile 2 “Reserveeritud juhtotsetel lubatud maakasutuse sihtotstarbed” on lisaks lubatud elamumaa, ärimaa, tootmismaa, veekogude maa, transpordimaa, kaitsealuse maa, maatulundusmaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbed. Arvestades, et planeeringu eesmärgiks on elamukruntide

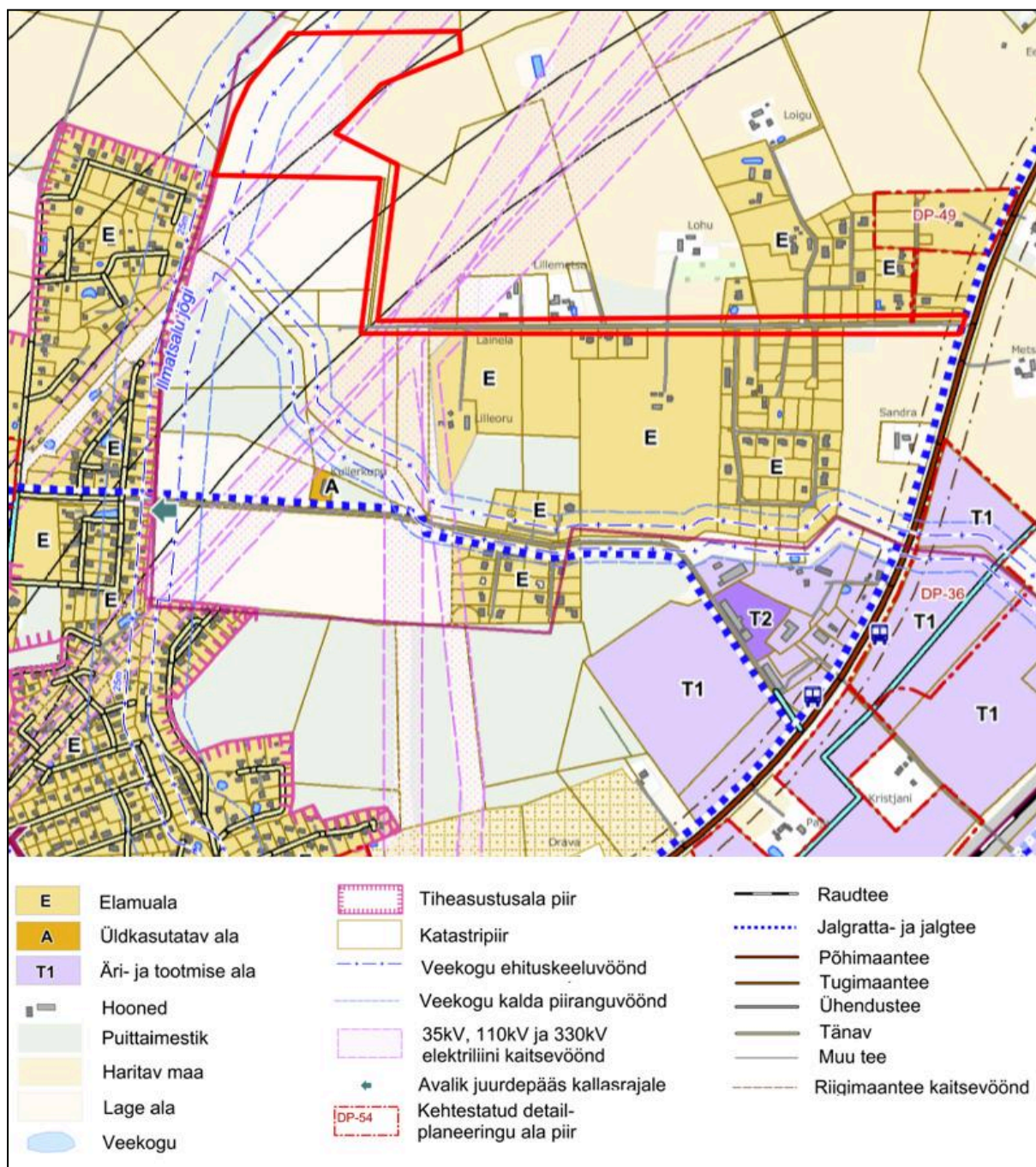
moodustamine, mida teenindavad transpordimaa, üldkasutatava maa ja tootmismaa krundid, on tegevus üldplaneeringuga kooskõlas.

Vastavalt üldplaneeringu sõnastusele ei tähenda asustuse arengu eelistamine tiheasustusega alal ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ja pidamine kulukas. Arvestades, et käesoleva detailplaneeringu ala paikneb olemasoleva tiheasustusalal vahetus läheduses, sobitub planeeritav tegevus piirkonda. Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist ka keskkonnakaitseliselt väärtustatud alaga ning maa-ala ei jää rohevõrgustiku koridori või tuumalasse, seega puuduvad negatiivsed mõjud keskkonnakaitses ette nähtud arengusuundadele.

Hajaasustusalana mõistetakse eelkõige traditsioonilist külamaastikku. Hajaasustuses moodustub majapidamine (talu) eluhoonest ja selle kõrvalhoonetest. Olulisemad üldplaneeringust tulenevad tingimused hajaasustuses hoonestuse rajamisele, mis käesolevas detailplaneeringus on asjakohased:

- Hajaasustuses tuleb detailplaneering koostada enam kui 5 elamukrundi moodustamisel;
- Hajaasustuses reserveeritud elamumaadele on lubatud vaid üksikelumute ja nende abihoonete ehitamine ning aiamajade ja suvilate rajamine hajaasustusviisil;
- Hajaasustuses on minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus vähemalt 5000 m²;
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) hajaasustuses oleval elamumaal võib olla kuni 20%;
- Enne hoonestuse väljaehitamist tuleb maaomanikul või arendajal rajada projekti ja ehitusloa alusel juurdepääsuteed avalike teedeni ning valmis ehitada kõik antud alal ehitiste kasutuselevõtuks vajalikud infrastruktuurirajatised (vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevarustus, elektrikaablid või –liinid, tänavavalgustus, sademeveekanalisatsioon ja vajadusel ka sidekaablid, soojus- ja gaasitorustikud v.a maakütte kollektorid ühe krundi sees);
- Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid tuleb kasutada naturaalseid materjale (nt puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). Hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt plastvooder jms);
- Elumute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle tuleb määrata detailplaneeringu või

projekteerimistingimustega).



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust.

4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala jääb looduskauisise piirkonda, mis on samas vaid 5 km kaugusel Tartu linnast (Lõunakeskuse kaubanduskeskus jääb mõõdetuna mõõda sõidetavat kõvakattega teed täpselt 5 km kaugusele). Lähim tiheasustusala on Külitse alevik, mis kuju poolest ei moodusta kompakset tervikut, st tiheda hoonestusega alad vahelduvad põllualade ja metsatukkadega ning osa Külitse alevikust jääb ka teisele poole 3 Jõhvi-Tartu-Valga

maanteed. Külitse alevikus on olemas raamatukogu ja toidupood COOP (lõuna suunas ca 4 km kaugusel) ning lähim tankla "Lemmatsi tankla" jääb ca 2,5 km kaugusele, ülejäänud olulisemad sotsiaalobjektid nagu nt koolid, lasteaiad, haigla jne on olemas Tartu linnas. Lähimad bussipeatused on suhteliselt kaugel 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres: "Lemmatsi" peatus ca 2 km kaugusel põhja suunas ja "Näki" peatus ca 2,3 km kaugusel lõuna suunas Lemmatsi tankla lähedal.

Kontaktvööndis puuduvad kehtestatud või koostamisel olevad detailplaneeringud, mida käesolevas detailplaneeringus aluseks võtta või mille lahendust antud asukohas tuleks arvesse võtta, seega arvestatakse kehtiva üldplaneeringu tingimuste ning lähiala olemasoleva hoonestuse ja keskkonnaga.

Hoonestuse mahtude ja arhitektuuri väljatöötamisel on arvesse võetud Külitse aleviku "Ojasoo tee" piirkond, mis on käesoleva detailplaneeringu ala edelanurgaga ühendatud (jääb teisele poole Ilmatsalu jõge) ning Kannistiku tee äärde jäävad elamukrundid.

- Ojasoo tee äärsete elamute välisviimistluses kasutatakse peamiselt puitlaudist või krohvi, katusekatteks on plekk või eterniit. Katusetüübiks on pigem laugema kaldega kelpkatused või viilkatused, abihoonetel on kasutatud ka lamekatuseid või laugeid kaldkatuseid. Kruntide suurused varieeruvad vahemikus 1700-3000 m² ning hoonestuseks on elamu koos 1-3 abihoonega. Elamu suurused on vahemikus 150-180 m² ja kruntide täisehitusprotsent enamjaolt ligikaudu 10-15 %. Aiapiirded paljudel kruntidel puuduvad, aga kasutatakse näiteks puidust aedu ja võrkaedu või hekke. Kruntidel esineb rohkelt kõrghaljastust ja põõsaid.
- Kannistiku tee äärsete kruntide pindalad varieeruvad rohkem, sest paljud kruntidest on õuema kõlvikuga maatulundusmaad. Hooned on võrreldes Ojasoo tee äärse hoonestusega oluliselt suurema ehitisealuse pinnaga, enamik hooneid on üle 200 m², kõige suurem 370 m². Enamik Kannistiku tee äärsest hoonestusest on ehitatud viimase 20 aasta jooksul, seega arhitektuuris on nähtav veidi modernsem stiil, aga katusetüüpideks on siiski valdavalt lauge kaldega kelpkatus või viilkatus, esindatud on ka lamekatused. Katusekatetest on valitud eterniiti, kasutatud on valdavalt plekki või kivi. Mitmetele katustele on paigaldatud päikesepaneelid. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitu ja krohvi, mida kombineeritud ka keraamilise tellisega. Silma hakkavad hooneteesised kivisillutisega sissesõidud ja parkimiskohad. Piirdeaiaid on valdavalt puidus, kasutatakse ka hekke ja võrkaedu. Kõrghaljastust on kõige rohkem vahetult Kannistiku tee ääres.

Planeeritavate maaüksuste piires ega lähialal ei paikne ühtegi kinnismälestist ega muinsuskaitselist objekti, samuti puuduvad looduskaitse objektid, poollooduslikud

kooslused ja liikumispiirangutega alad. Lähim Natura 2000 ala jääb planeeritud tegevusest linnulennult ca 6,5 km kaugusele ida suunda Ropka-Ihaste looduskaitsealale (KLO1000633).

Kogu planeeritav ala ning ka piirnevad põllumaad on hõlmatud maaparandusehitise reguleeriva võrguga (nimetus HAAGEOJA ÄÄRNE, kood 2103900020210). Kogu maaparandussüsteemi pindala on 105,9 ha. Drenaažitorustike kaudu jõuab vesi Ilmatsalu jõkke, mis on antud maaparandussüsteemi eesvooluks. Planeeringualale jäävad kaks kraavi (ETAK ID-d 2329463 ja 2328516), millesse suubub vesi osadest olulisematest drenaažitorustikest enne eesvoolu jõudmist. Planeeritav ala jääb perspektiivse reoveekogumisala vahetusse lähedusse. Planeeringuala läheduses ei paikne tuletõrje veevõtkuhti.

Põhjavesi on vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardikihi andmetele piirkonnas suhteliselt kaitstud, mis tähendab, et reostusohhtlikkuse tase on madal. Vastavalt Maa-ameti mullastikukaardile on planeeringuala piires levinud eelkõige sügav madalsoomuld (M''') ning õhuke madalsoomuld (M''), perspektiivse boniteediga vastavalt 50 ja 53. Madalsoomullad kuuluvad soomuldade hulka ehk on alaliselt (tugevasti) liigniisked mullad, mille pindmise horisondi moodustab üle 30 cm түsedune turbahorisont. Madalsoomuldade turvas on moodustunud peamiselt roht- ja puittaimede ning lehtsammalde jäänustest. Madalsoomullad on põllumajandusliku harimise suhtes tundlikud ning sobivad pigem rohumaaks.

Planeeritud detailsema ala piirinaabriteks on valdavalt hoonestamata maatulundusmaad, jõe äärde tiheasustusala ühendavas nurka jääb paar sihtotstarbeta maaüksust.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Eeriko (28301:001:0667)	Maatulundusmaa 100%	6,39 ha
Kuuseokka (94901:005:1536)	Maatulundusmaa 100%	10,36 ha
Nigula (94901:005:0392)	Maatulundusmaa 100%	5,39 ha
Kiviaasa (28301:001:1789)	Maatulundusmaa 100%	12,29 ha
Ojaheina (94901:005:1580)	Maatulundusmaa 100%	8,26 ha
Sultsi (94901:005:0372)	Maatulundusmaa 100%	8120 m ²
Ojasoo (28301:001:0746)	Sihtotstarbeta maa 100%	2215 m ²
Külitse alevik (28301:001:0793)	Sihtotstarbeta maa 100%	173 m ²
Loku (94901:005:0509)	Maatulundusmaa 100%	139501 m ²

4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

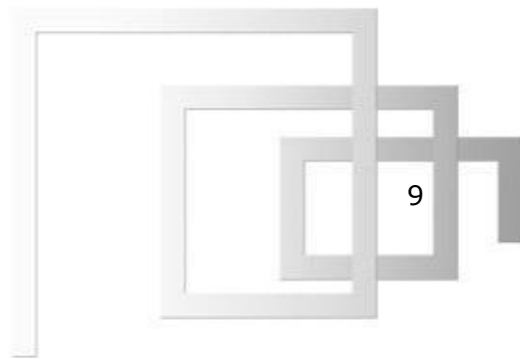
Elamute ehitamine Erika ja Eeriko kinnistutele, mille lähipiirkond on kehtivas üldplaneeringus määratud tiheasustusalaks ning on ka tegelikkuses hoonestatud, on otstarbekas, sest ala paikneb põhimõtteliselt tiheasustusala kõrval, millest tulenevalt on lähedal olemas või projekteerimisel kõik vajalik teenindav taristu.

Krundid planeeritakse hajaasustuse põhimõttel (vähemalt 0,5 ha suurusena), samas nähakse ette ühine juurdepääsutee ning üldkasutatav ala mänguväljakute jm jaoks. Planeeringuga tagatakse sujuv üleminek tiheasustusest maatulundusmaadele ja luuakse kvaliteetne elukeskkond, kus on olemas kõik vajalik taristu. Planeeritavate elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on piirkonnas olevate elamukruntide olemasolev hoonestus ja üldplaneeringust tulenevad tingimused.

Hoonestusalade asukohtade valikul on arvestatud olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite ja veekaitseliste piirangutega. Arvestatud on ka maaparandussüsteemi drenaaži torustikuga, mis teenindab lisaks planeeringualale ümbritsevaid kinnistuid. Teistelt kinnistutelt alasse kulgevad torustikud on kohustuslik säilitada või ümber suunata. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga arvestades, et ala paikneb vahetult elamukruntide läheduses ning moodustavad krundid on suhteliselt suured, ei ole mõjud elusloodusele liialt kontrastsed. Arvestades, et krundid moodustatakse seni lagedale alale, muutub elamukruntide haljastamisel piirkond pigem liigirikkamaks ja mitmekesisemaks ka lindude ja pisiimetajate jaoks. Alal on levinud peamiselt madalsoomullad, mis ei sobi põllumajanduslikuks tegevuseks, kuid vastavate meetmetega (nt kuivendussüsteemide rajamine ja pinnase täitmine/tugevdamine) on võimalik kohandada sobivaks hoonestuse rajamiseks.

Tegemist on vaikse ja rahuliku alaga, seega kvaliteetse elukeskkonnaga, mis jääb vaid 5 km kaugusele kõikidest olulistest sotsiaalobjektidest. Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Näiteks piirkonna ühisveevärgi väljaehitamise korral on planeeritud krundid kohustatud nendega liituma, mis kokkuvõttes muudab odavamaks kõikide piirkonna teiste elamukruntide liitumise või trasside edasise kasutuse.



5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu lahendus jaotub detailsusastmelt kaheks: 1) detailselt lahendatav maa-ala, 2) Kannistiku tee. Terve detailplaneeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1), detailselt planeeritava maa-ala olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3) ning planeeringualasse kaasatud Kannistiku tee ala koos põhimõttelise lahendusega on esitatud joonisel 2.

1. Detailselt lahendatava ala kirjeldus: planeeringuala on hoonestamata, konkreetne juurdepääsutee Erika ja Eeriko katastriüksustele hetkel puudub, seega on alasse kaasatud ka Kannistiku tee J2 ja Kannistiku tee J3, mille kaudu planeeritakse juurdepääsutee. Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47,99-52,88m. Kõlvikuliselt jaotub ala järgmiselt: 6,72 ha looduslik rohumaa, 2,22 ha haritav maa, 0.3 ha muu maa. Planeeringuala läbib kõrgepingeliini, mille üks postidest jääb Erika maaüksusele, muud väikevormid või platsid puuduvad. Väärtuslikku kõrghaljastus planeeritaval alal ei esine. Nagu eelnevas peatükis kirjeldatud, ei sobi maa-ala mullaomaduste tõttu põllumajanduslikuks tootmiseks. Planeeritava ala alla jääb maaparandussüsteemi drenaaži torustik, kaks kraavi ning ala on vahetul eesvooluks oleva Ilmatsalu jõe kõrval. Planeeringualale ulatuvate kitsenduste loetelu:
 - Elektriõhuliin 35-110 kV (Kõrgepingeliin); nimetus Tartu-Elva; ID 13687107; vid L148; omanik ELERING AS; kaasneb 25 meetri laiune kaitsevöönd kummalgi pool liini telge.
 - Elektriõhuliin 220-330 kV (Kõrgepingeliin); nimetus Tartu-Valmiera; ID 13687099; vid L301; omanik ELERING AS, kaasneb 40 m laiune kaitsevöönd kummalgi pool liini telge.
 - Maaparandussüsteemi maa-ala; nimetus Haageoja äärne; ID 13707113; vid 2103900020210001.
 - Ilmatsalu jõgi; etak ID 2327967 (ühtlasi ka maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²; ID 13699096; vid 21039000200000011M); kaasnevad veekogu kallastada 4 m, ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m, ranna või kalda piiranguvöönd 100 m.
2. Planeeringuala kirjeldus Kannistiku tee ulatuses: moodustub tervest Kannistiku tee (28301:001:0933) maaüksusest ning osaliselt Kannistiku tee lõik 1 (28301:001:0341) maaüksusest. Mõlemad on 100% transpordimaad. Kannistiku tee maaüksusel on tee umbes 4 m laiune ja kõvakattega, katastriüksuse laius on umbes 8 m. Kannistiku tee lõik 1 tee on umbes 3 m laiune kruusakattega, katastriüksuse laius on ainult 6 m. Mõlemal puudub eraldi kergliiklustee või kõnnitee. Tee ääres on rohkelt puid, millest

enamik on lehtpuud (pärnad, kased remmelgad). Mõlemal pool teed on kraavid. Puudub tänavavalgustus. Enamik tehnotrasse (elektriliinid- ja kaablid, sidekaablid) kulgevad Kannistiku tee äärsetel maaüksustel, aga kohati ulatuvad ka planeeritavasse alasse. Tee piirneb elamumaade ja maatulundusmaadega (nii metsamaad kui põllumaad).

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused 13 elamukrundiks ja neid teenindavaks tootmismaa, üldkasutatava maa ja tupikteega transpordimaa kruntideks, mis perspektiivis võimaldavad teed jätkata. Olemasolevad sihtotstarbeta maa krundid liidetakse üheks transpordimaa krundiks, mis ühendatakse transpordimaa krundiga. Kannistiku tee maaüksustel säilib transpordimaa sihtotstarve.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundi piiridest, tehnovõrkude kaitsevöönditest ja jõe ning maaparandussüsteemiga kaasnevatest kitsendustest.

7. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (vt tabel 2.) Ehitusõiguse koondtabel on esitatud ka põhijoonisel (joonis 4).

EHITUSÕIGUS						
Krundi nr	Krundi suurus (m²)	Krundi sihtotstarve (KÜ sihtotstarve)	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud arv krundil põhihoone/abihoone	Hoonete suurim ehitisealune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) põhihoone/abihoone
POS 1	5199	elamumaa	EP 100%	1/2	750	8,5/6
POS 2	6228					
POS 3	5700					
POS 4	6647					
POS 5	10204					
POS 6	7410					
POS 7	5003					
POS 8	5017					
POS 9	5213					
POS 10	6433					
POS 11	5621					
POS 12	8396					
POS 13	11774	transpordimaa	LT 100%	-		
POS 14	7657	üldkasutatav maa	HP; HL; PS	-		
POS 15	642	tootmismaa	OV 100%	-		
POS 16	671	transpordimaa	LT 100%	-		
*PS- puhke ja spordirajatiste maa; *HP-haljasala maa; *HL-looduslik maa; *EP-üksikelamu maa; *LT-tee ja tänava maa; *OV-vee tootmise ja jaotamise ehitise maa						

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonete arvule, on lubatud ehitada veel kuni 3 rajatist/väikehoonet, mis on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ning kuni 5 m kõrgused. Nende hoonete ehitisealune pind tuleb arvestada maksimaalse lubatud pinna sisse. Nimetatud rajatised peavad jääma ka planeeritud hoonestusala sisse (va lihtsasti inimjõul teisaldatavad ilma vundamendita rajatised nagu nt mänguväljaku elemendid).

Illustreerival joonisel (joonis 5) on näidatud hoonete illustreeriv paiknemine ja maht. Nii krundisisesete teede, parklate kui hoonete tegelik asukoht, suurus ja kuju täpsustatakse projekteerimise faasis. Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal üksikelamul vähemalt 3 kohta.

8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 3 ja põhijoonisel (joonis 4).

ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	
Lubatud maksimaalne korruselisus põhihoone/abihoone	kuni 2 (-1) /1
Katusekalded	15-30° (kõrvalmahtudel, nt garaaži varjualune, lubatud ka 0-15°)
Katuse tüüp	viilkatus, kaldkatus, kelpkatus
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, sindelmaterjalid
Välisviimistluse materjalid	puut, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritud), keelatud imiteerivad materjalid

Tabel 3. Planeeritud arhitektuursed tingimused

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, kaldkatus või kelpkatus, mille kalle tohib olla 15-30°, (kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel 0-15 kraadi). Katusekatte värvideks on lubatud erinevad hallid ja punased toonid, materjalina on lubatud kasutada katuseplekki, katusekivi, sindelmaterjali. Hoonete paiknemine (katuseharja kulgemine) peab olema teede suhtes risti või paralleelselt (põhimõtte esitatud joonis 4).

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada välisviimistluse materjalina puitu, klaasi, kivi, krohvi või tellist. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides. Kasutada pole lubatud looduslikke materjale imiteerivaid materjale. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist;
- Piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, tänavapoolses küljes kuni 1,2 m kõrgune;
- Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);
- Piirete kaugus avalikult kasutatavast teest (teekatte servast) peab olema minimaalselt 5 meetrit lumevallitamise võimaldamiseks ja külgnähtavuse tagamiseks;
- Sõltumata tee lõplikust paiknemisest ei tohi piirded ega hekid olla transpordimaa katastripiirile lähemal kui 2 m;
- Väravad ei tohi avaneda sõidutee poole, ning krundile sissesõidu laius ei tohi ületada 4 m.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kannistiku tee äärde on ette nähtud kergliiklustee (vt joonis 2). Kergliiklustee täpne lahendus võib projekteerimisel muutuda, käesolevaga on antud esialgne soovitus, et kergliiklustee võiks paikneda tee lõunapoolsel küljel ning et laius on 2,5 m.

Juurdepääsuks Kannistiku teelt Erika ja Eeriko kinnistutele on ette nähtud eraldi transpordimaa katastriüksus (pos 13), millele rajatakse kõvakattega tupiktänav (edaspidi Eeriko-Kannistiku tee). Päästeameti sõiduki ning teehooldusmasinate ja prügiveoki ümberkeeramise võimaldamiseks peab tupiktänav lõpus olema nõuetekohane ümberkeeramiskoht, mis jääb ka transpordimaa piiridesse. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, millistel põhimõtetel igale krundile juurdepääs tagatakse, sh nii teede kui parkimiskohtade rajamine on lubatud ka hoonestusala piires (nt parkimine varikatuse all, mille puhul läheb varikatud ehitisealuse pinna sisse). Tee lõplik asukoht ja laius määratakse projektiga. Eeriko-Kannistiku tee planeeritud esialgseks teekatte laiuks on 6 m ning transpordimaa krundi laiuks 12 m. Sõidutee äärde on ette nähtud ka 2,5 m laiune kergliiklustee ning tänavavalgustus.

Mõlemal pool sõiduteed on külgnähtavuse tagamise ja lumevallitamise võimaldamiseks ette nähtud 2 m laiune ala, mis jääb osaliselt elamukruntidele kraavi ja tee vahelisele alale. Nimetatud alale pole lubatud rajada kõrghaljastust või muud püsihaljastust ega paigaldada piirdeid ega rajatisi. Lund tohib lükata sinna kuni 1,1 m kõrguse vallina. Lumerohkemate aegade korral kaasneda võivate suuremate lumevallide alad on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringualast perspektiivse põhja suunda jäävatele katastriüksustele juurdepääsu võimaldamiseks on ette nähtud veel üks lühike teelõik (pos 16). Antud teelõik ei ole käesoleva detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks oluline, seega pole selle väljaehitamine arendaja kohustus. Ristmik tuleb perspektiivis rajada täisnurga all. Pos 7 mahaõit ei tohi jääda ristmiku alasse, mis tähendab, et juurdepääsu võimaldamiseks peab pos 7 omanik rajama oma vajaliku laiusega juurdepääsu pos 16 krundi kaudu (vt joonis 4). Ainult pos 7 krundile juurdepääsu tagamise korral ei pea teelõik vastama avaliku tee standardinõuetele (laius jm parameetrid), st et nõuetekohaseks tuleb pos 16 tee ümber ehitada juhul, kui seda on reaalselt vaja perspektiivse läbipääsu tagamiseks ning tee lõplik väljaehitamise kohustus seega on isikul, kellel läbipääsu on vaja.

Lisaks planeeritud Eeriko-Kannistiku teelõigule on olemasoleval Kannistiku teel umbes 200 m pikkune teelõik (vt, mis ulatuses, jooniselt 2) kohustuslik viia täiendavalt kõva katte alla (st väljakaev, kruusa/killustiku alus ja pindamine). Nimetatud teelõigust 62 m pikkune osa (vt joonis 2) jääb eraomandis kinnistule Kannistiku tee lõik 1 (28301:001:0341), avaliku kasutuse

ja seadusliku juurdepääsu võimaldamiseks tuleb lõigule seda servituut või määrata see avalikku kasutusse.

Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal üksiklamul vähemalt 3 kohta. Parklate ja krundisestest teede täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga kohustuslikku säilitatavat haljastust ei määrata, sest planeeritud elamukruntide alal kõrghaljastus puudub ning Kannistiku tee äärsel haljastuse kohustusliku säilitamise määramine käesolevas etapis ei ole otstarbekas. Soovituslik on säilitada võimalikult palju puid, aga arvestades, et Kannistiku tee katastriüksus on suhteliselt kitsas, tuleb suure tõenäosusega kogu teeala ulatuses ühelt poolt kõik puud likvideerida, et kergliiklustee rajamine oleks võimalik. Kohati on võimalik istutada uued noored puud. Maaparandussüsteemi kraavi äärsel vösa likvideerimine on lubatud seoses kraavi hooldamisega.

Elamukruntide alasse on soovituslik täiendava kõrghaljastuse ja põõsaste istutamine, et vältida "põllupealse arenduse" tekkimist. Vähemalt 10% elamukrundist peab olema kõrghaljastatud (planeeringualast moodustab see kokku 7703 m²). Arvestades planeeritud kruntidele ulatuvaid kitsendusi (elektriliini kaitsevöönd, jõega kaasnevad veekaitseks vööndid, kallasrada, juurdepääs kallasrajale, maaparandus) võib kõrghaljastuseks arvestada ka viljapuud jm madalamakasvulised või peenema tüve diameetriga puud, mis muud kõrghaljastuseks ei kvalifitseeruks. Elering AS-le kuuluvate elektrihuliinide kaitsevööndi ulatuses võib püsihaljastust rajada ainult kokkuleppel tehnovõrgu valdajaga. Arvestada tuleb ka, et liinide alla jääks täielikult vaba trass liinihoolduse tagamiseks. Kui kaitsevööndis kasvavad liiga kõrged puud või on seal mingid muud takistavad rajatised, on tehnovõrgu valdajal õigus need likvideerida.

Heakorra tagamisel tuleb järgida piirkonnas kehtivat heakorra eeskirja (Ülenurme valla heakorra eeskiri). Jäätmeäritlus lahendada vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist: 3 konteinerit krundi siseselt erinevat sorti jäätmetele (biojäätmed on lubatud soovi korral komposteerida). Kui liigiti kogutavate jäätmete kogumismahutis on jäätmeid, mis ei vasta kogutavale jäätmeliigile, siis on jäätmevedajal õigus rakendada lisaks tühisõidutasule ka mittenõuetekohaste jäätmete tasu. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus soovituslikult selliselt,

et prügiveokil on nendele otse tänavalt ligipääs. Juhul kui konteinerid asuvad tee äärest kaugemal, ei ole jäätmevedaja kohustatud konteinereid tühjendama, seega tuleb sellisel juhul need prügi kogumise päevaks iga kord viia spetsiaalselt tee äärde või maksta tühisõidutasu.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Sademeevee kohta on täpsustavad tingimused esitatud ptk 11.2.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Täpsed paiknemised täpsustatakse projektiga.

11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kehtivas üldplaneeringus jääb detailplaneeringu alale perspektiivse reoveepuhasti kuja. Vastavalt Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2023-2035 on Külitse alevikule ette nähtud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamine ning antud projektis üldplaneeringu kohast reoveepuhastit ega selle kuja planeeringualale ei ulatu. Projekt on käesoleva detailplaneeringu koostamisega samal ajal koostamisel, seega ei ole lõplikult teada, kas või millal on planeeringuala liitmine vee ja kanalisatsiooniga võimalik. Sellest tulenevalt on nõ ajutise lahendusena elamukruntidele planeeritud üks ühine puurkaev ning igale krundile on lubatud rajada oma kogumismahuti, aga on näidatud ka perspektiivne ühisveevärgi trasside kulgemine ja ruumivajadus (vt joonis 4). Juhul kui ühisveevärk piirkonnas välja ehitatakse, on nii vee kui kanalisatsiooniga liitumine kohustuslik 1 aasta jooksul, aga seni on lubatud kasutada kohalikke lahendusi.

Arvestades, et piirkonnas on põhjavesi suhteliselt kaitstud ning kogu vett võetakse ööpäevas kokku 10-500 kuupmeetrit, kaasneb vastavalt Veeseadusele puurkaevule 30 m raadiusega sanitaarkaitsevöönd. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee korrektse käitlemise ning reoveekogujal on kohustus kogutud reovesi üle anda puhgimisteenust osutavale ettevõttele, mis on puhgimisteenuse osutamiseks sõlminud lepingu vee-ettevõtjaga, et tagada reovee jõudmine reoveepuhastisse. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada elanike arvuga ja vee kasutamise hulgaga. Näiteks arvestusega, et ühepereelamusse asub elama 1-5 inimest, on süsteemi rajamiseks vajalik pindala 20 m², kogumismahuti kuja 5 m. Kogumismahuti suuruse valikul arvestada, et ühe elaniku poolt ööpäevas tekitatav reovee kogus on 100-150 liitrit. Pideval hoonel elamisel on mahuti mõistlik suurus umbes 10 m³. Soovitav on eelnevalt ka uurida, kui suur paak on reovee

äraveo teenust osutava ettevõtte masinatel, mis antud piirkonda teenindab. Mahuti võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4), täpne asukoht ja maht määratakse edaspidise projektiga arvestusega, et mahutile peab olema tagatud pidev juurdepääs fekaaliautoga, st mahuti peab paiknema avaliku tee lähedal.

11.2 Sademevesi

Planeeringu elluviimise eelselt on maa-ala hõlmatud maaparandussüsteemiga (Haageoja äärne). Olemasolevate drenaažitorustike muutmise ning uute süsteemide lahendamisel on arvestatud Põllumajandus- ja Toidumeti 30.01.2024 kirjaga nr 6.2-2/4912.

Planeeritud elamukruntidelt on ette nähtud enamike dernaažitrasside täielik likvideerimine. Trassid, mis kulgevad alasse väljastpoolt, ehk naaberkinnistutelt, tuleb selliselt ümber suunata, et need ei jookse planeeringualast läbi (põhimõtteline ümbersuunamine esitatud joonisel 4). Juurdepääsutee alt ei ole võimalik kõiki trasse likvideerida ega ümber suunata, seega tuleb olemasolevad savitorudreeni lõigud asendada külmumiskindlast materjalist ja piisava rõngasjäikusega (vähemalt SN8) kinniste (perforeerimata) toru lõikudega.

Olemasoleva maaparandussüsteemi asemel on ette nähtud kruntide piiride lähedale hoonestusalade välisele alale ning tee äärde lahtised kraavid, mis tagavad elamukruntide ja tee edaspidise kuivenduse. Keelatud on kraavide asemel kinniste sademeveetorustike paigaldamine, sest kraavid võimaldavad enamikust sademetest vabaneda nende tekkekohas ning juhul kui on sademeterohkem aeg või lume sulamise periood, liigub liigvesi planeeringualalt kraavide kaudu Ilmatsalu jõkke välistades üleujutuse tekkimise. Kraavide ja truupide edaspidise hooldamise ning seega kogu süsteemi toimimise tagamine on iga krundi omaniku kohustus, st krundi soetamisega võetakse üle kohustus korrastatud ja toimivana hoida oma krundi piiridesse jääv kraavilõik ning truubid (aluseks kehtiv Ülenurme valla heakorra eeskiri § 4, lg 4: regulaarselt puhastama ja hoidma korras sademevee kraavid ning truubid, kui eelnimetatud jäävad tema puhastusala või kinnistu piiresse). Kraavide esialgne skeem on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Kraavide täpne paiknemine täpsustatakse projektiga, mis koostatakse kogu ala kohta ühine.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb olemasoleva maaparandussüsteemi likvideerimise, trasside ümbersuunamise või asendamise ja uue kraavide süsteemi kavandamiseks koostada ühtne projekt, mis tuleb kooskõlastada ka Maa- ja Ruumiametiga. Olemasolevale pos 2, 13 ja 10 kruntide läbivale kraavile, mis on säiliva maaparandussüsteemi suublaks, seatakse kraavi hooldamise võimaldamiseks servituut (vt joonis 4). Soovituslik on projekt koostada samaaegselt planeeritud tee projektiga, et teeäärsed kraavid, truubid jms oleks tee projektiga kooskõlas.

Elamukruntide piires immutatakse enamik sademeveett oma krundi piires haljasalale. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku, naaberkruntide suunas või tee alusele katastriüksusele. Maapinna kalded tuleb projekteerida suunaga hoonetest eemale. Elamukruntide sisene lõplik vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus (nt kuidas katuselt vesi ära suunatakse) täpsustatakse eraldi hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses hüdranti ega tuletõrje veevõtukoha, seega tuleb rajada uus tuletõrje veevõtukoha. Põhijoonisel on näidatud hüdrandi sobilik asukoht, mille puhul jäävad enamik kruntidest ettenähtud 200 m kaugusesse. Kaugemal on krundid POS 1 ja POS 5, mis Tuleohutuse standardi kohaselt paiknevad hajaasustuses (kõikidest olemasolevatest või planeeritud naaberkinnistu hoonetest vähemalt 40 m kaugusel).

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Planeeritud tupiktänavale on ette nähtud uus tänavavalgustus, mille toiteks nähakse ette eraldi liitumiskilp. Tänavavalgustuspostide täpne arv ja parameetrid täpsustatakse projektiga. Krundisisese lahendatakse välivalgustus eraldi projektidega.

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472219.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritava tee ääres, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV

maakaabelliiniga TARTU 330/110/35/20/15/10 piirkonna alajaama NÕO fiidri mastist M108. Mast asub Kiviaasa (28301:001:1789) kinnistu lõunapoolse piiri läheduses. Masti ligikaudsed koordinaadid 6469024; 653871.

Uuest planeeritud alajaamast on uutele objektidele ette nähtud välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini rajatakse maakaabliga. Elektri kaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse. Kui Elektrilevi OÜ tehnorajatised projekteeritakse eraomandis kinnistutele, tuleb maakasutusõigus tagada servituudialana. Põhijoonise (joonis 4) näidatud lahenduses jääb kogu planeeritav trass koos kaitsevööndi ulatusega avalikule transpordimaale, seega servituudi seadmise kohustus puudub.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Lubatud on ka päikesepaneelide paigaldamine katuse pindadele.

Elering AS-le kuuluvate kõrgepingeliinide kaitsevööndi alas tegutsemine täpsemalt ptk 17.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuvenergia kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata. Telekommunikatsioonialased ühendused ja liitumised on võimalik tagada üle õhu vastavate lepingute sõlmimisel.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui ehitisealune pind ei ületa 400 m². Juhul, kui naaberkruntide hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Maaparandussüsteemi kraavile, mis läbib pos 2 ja pos 10 krunte, seatakse servituut kraavi hooldamise võimaldamiseks. Pos 10 krundile sama kraavi äärde seatakse täiendav 2 m laiune servituut kallasrajale juurdepääsu võimaldamiseks. Eraomandis Kannistiku tee lõik 1 (28301:001:0341) krundile seatakse umbes 62 m ulatuses servituut (juhuil kui nimetatud teed ei määrata avalikku kasutusse). Seadmine toimub vastavalt asjaõigusseadusele.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- valdusele sissebustmiste piiramine;

15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Mõju põhjaveele. Kruntide olmevesi tagatakse ühisest puurkaevust, mis rajatakse kõiki seadusest tulenevaid nõudeid arvestades. Reovesi kogutakse kinnistesse mahutitesse, seega puudub heitee immutamise kaasneda võiv reostusohu. Tagatakse ka perspektiivne ühisveevärgiga ühendamise võimalus, mille korral samuti ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmate matmine või ladustamine mitte ettenähtud kohta.

Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele. Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga mõjutatavast alast välja.

Planeeritavad elamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale.

Mõju muinsuskaitsele objektidele, ajaloo- või kultuurimälestistele.

Mõjud puuduvad, kuna läheduses ei paikne ühtegi loodukaitsele ega muinsuskaitsele objekti või kultuurimälestist.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisööe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Lisaks jälgida, et tehnoseadmete lahendused elamutel ja paigaldatavad seadmed (nt õhksoojuspumbad vm) ei häiriks naaberkruntide elanike heaolu.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud krunt tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda valla heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Sotsiaalsed mõjud ja mõjud naaberkinnisasjadele. Piirkonna elanike väljakujunenud liikumisteede negatiivselt ei mõjutata, sest elamukrundid moodustatakse lagedale alale, millel puudub eriline rekreatiivne väärtus. Liikumisvõimalused pigem paranevad, sest lisaks kruntide moodustamisele planeeritakse ka uus kergliiklustee ning osa Kannistiku tee sõiduteest viiakse täiendavalt kõva katte alla.

Kontaktvööndi maatulundusmaade hürdoloogilisi tingimusi ei rikuta, kuna ette on nähtud uus kuivendussüsteem, mis arvestab olemasoleva säilitatava maaparandussüsteemiga. Maaparandussüsteemi ümberehitamise osas tehakse koostööd Maa- ja Ruumiametiga.

Majanduslikud mõjud ning planeeringu lahenduse üldised **kaalutlused ja põhjendatus** on välja toodud ptk 4.3.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus ja kuivendus).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehitistele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatud tingimustel.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringu kohased maakorralduslikud toimingud. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisisesete juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tingimustel. Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed (sh Eeriko-Kannistiku tee pikendus ja Kannistiku tee tolmuva katta alla viimine joonisel 2 näidatud ulatuses), tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral on vajalikud enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Kõrgepingeliinide läheduses tegevuste korraldamine, näiteks avalikud üritused, ehitustegevus, pinnasetööd ja materjalide ladustamine, tuleb eelnevalt Eleringiga läbi rääkida. Selleks tuleb võtta ühendust Eleringi üldtelefonil 715 222. Täiendavat teavet tegevuste kooskõlastamise kohta leiab kodulehelt. Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul korraldada elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustööd. Hooldustööde toimumisajast ning kestvusest teavitatakse maaomanikke ette. Elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsev isik peab vältima elektripaigaldise kahjustamist või kahjustumise ohu tekkimist. Elektripaigaldise kahjustamise või selle ohu korral tuleb rakendada abinõusid edasise kahju tekkimise vastu ja viivitamata teavitada tekkinud olukorrast elektripaigaldise omanikku.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:

- tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele;
- põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda;
- korraldada õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- ehitada, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid;
- teha mis tahes kaeve-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-ja maaparandustöid;
- teha tuld, istutada ning langetada puid;
- sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitus- või kasutusloa andmisest kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud kruntide moodustamine;
- Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- Ehituslubade väljastamine omavalitsuse poolt tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- Kannistiku tee pikenduse (200 m pikkune lõik, vt joonis 2) tolmuva katte alla viimine (st väljakaeve, kruusa/killustiku alus ja pindamine) alla enne ehituslubade väljastamist;
- Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- Valmis ehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele;
- Üldkasutatav maa ning valmis ehitatud tupiktänav koos kasutusloa saanud tänavavalgustusega antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Kui planeeringu realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	30.01.2024	Põllumajandus- ja Toiduamet	Teenus nr 6.2-2/4912. Lemmatsi külas Erika ja Eeriko maaüksuste ja lähiala detailplaneeringust. Seisukohad.	Meelis Rauert
2.	02.05.2024	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 472219	Robert Peeling

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:10000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:1000
Joonis 4. Põhijoonis_ülemine.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis_alumine.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem